

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	AS-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	16.04.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Seeshaupter Straße 14 und 14 a, Fl. Nr. 1002/41: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhäusern und 8 Carports

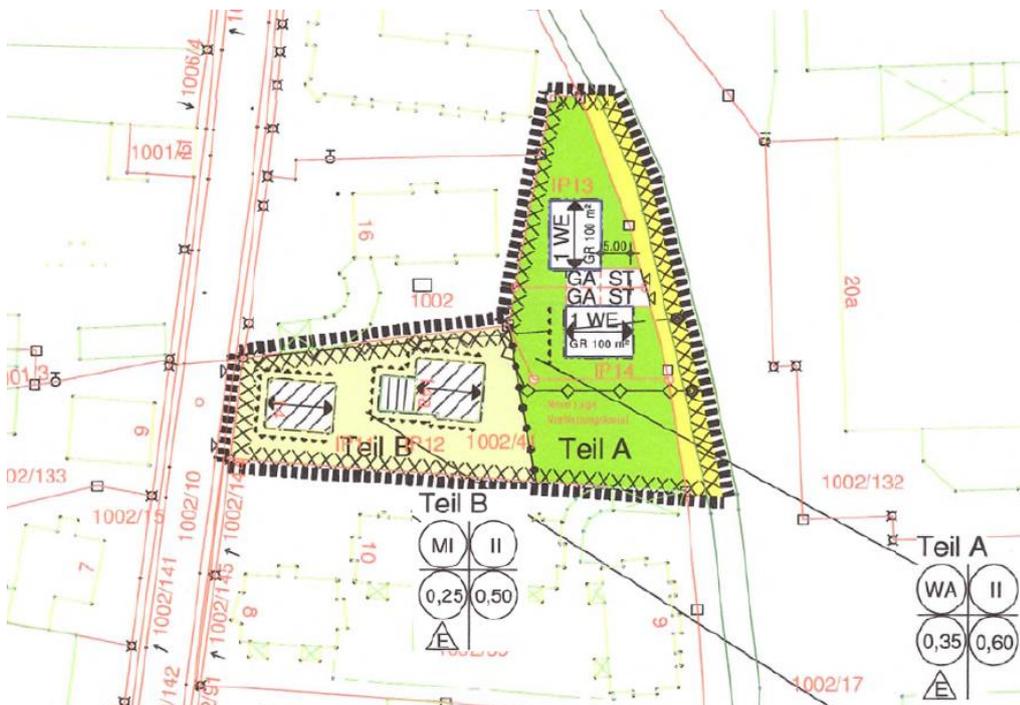
Anlagen:

- antrag_vorbescheid-Vorbescheid
- Befreiungen vom B-Plan
- Freiflächenplan
- GRZ und GFZ Berechnung
- Lageplan
- Lageplan und Liegenschaftskataster
- Luftbild
- Schemaschnitt
- W8_Weidenweg

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhäusern und 8 Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1002/41 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 14 und 14 a.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Weidenweg“ der Stadt Penzberg. Der Teil B des Bebauungsplanes „Weidenweg“ ist als Mischgebiet festgesetzt.



Punkt 1 Doppelhäuser anstatt Einzelhäuser

Laut Bebauungsplan sind für das Grundstück nur Einzelhäuser zulässig. Der Antragsteller möchte auf ihrem Grundstück zwei Doppelhäuser errichten um mehr Wohnraum zur Vermietung zu schaffen.

Begründung

Im Süden von München möchte die Antragstellerin auf dem Grundstück zwei Doppelhäuser mit Gärten für Familien errichten um eine bessere Ausnutzung (mehr Wohnraum) und Vermietbarkeit (bezahlbare Mieten) zu erzielen. Bei den Nachbargrundstücken herrscht bereits eine dichtere Bebauung vor.

Punkt 2 Überschreitung Baugrenze

Laut Bebauungsplan, Festsetzungen durch Text, Nr. 2, sind die Baugrenzen für die Wohnhäuser und die erdgeschossigen Anbauten festgelegt.

Da auf dem Grundstück zwei Doppelhäuser mit den Abmessungen von 11,00 m x 13,10 m und 11,00 m x 12,00 m anstatt zwei Einzelhäuser errichtet werden sollen, werden die vorgesehenen Baugrenzen überschritten.

Begründung

Wie im Punkt 1 beschrieben, möchte die Antragstellerin durch die Doppelhäuser mehr bezahlbaren Wohnraum zur Vermietung schaffen. Die Grundstücksgröße (1.471 m²) bietet hierfür städtebaulich ausreichend Platz.

Punkt 3 Änderung der Firstrichtung

Laut Bebauungsplan, Festsetzungen durch Text, Nr. 5.6, ist die Firstrichtung für Einzelhäuser von Ost nach West vorgegeben.

Die Firstrichtung der Doppelhäuser wurde um 90° gedreht und soll von Nord nach Süd verlaufen.

Begründung

Eine Drehung der Firstrichtung wurde vorgenommen, um die beiden Doppelhäuser unter Einhaltung der Abstandsflächen, Belichtung, Zuwegung, etc. bestmöglich auf dem Grundstück zu platzieren. Die Giebelseiten stehen dabei parallel zur südlichen Grundstücksgrenze.

Punkt 4 Überschreitung GRZ II

Laut Bebauungsplan ist eine GRZ I mit 0,25 angesetzt. Die GRZ II darf um 50 % höher liegen, d. h. bei einem Wert von 0,38.

Nach Ermittlung der GRZ II überschreiten wir den zulässigen Wert um 0,13.

Begründung

Aufgrund der Gebäudeabmessungen (Doppelhäuser, Carports), der Zufahrtsmöglichkeit und Zuwegungen zu den Doppelhäusern ergibt sich für die GRZ II ein Wert von 0,51. Dabei wird der angegebene Wert im B-Plan zwar geringfügig überschritten, liegt jedoch deutlich unter den zulässigen Vorgaben des Baugesetzes mit GRZ II 0,8 (Mischgebiet). Die restliche Fläche soll begrünt und mit Bäumen und Pflanzen versehen werden.

Für die vorgenannten Abweichungen beantragen wir Befreiungen vom Bebauungsplan gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und bitten Sie um Ihre wohlwollende Beurteilung und Zustimmung.

Durch die genannten Abweichungen werden die Grundzüge der Planung im Baugebiet nicht berührt. Sie ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar und deckt sich mit den städtebaulichen Belangen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die beiden beantragten Doppelhäuser befinden sich innerhalb des Teil B des Bebauungsplans „Weidenweg“ mit Festsetzung als Mischgebiet.

Gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung dienen Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wobei keine von beiden Nutzungen dominieren darf.

Außerdem ist dieser Bereich im Bebauungsplan „Weidenweg“ als Bereich gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus

erforderlich sein können.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Erteilung der Befreiungen liegen im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Abwasser:

Das Grundstück Seeshaupter Straße 14 / 14 a, Fl. Nr. 1002/41 ist über die auf dem Grundstück verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Im nördlichen Bereich der Grundstücksgrenze verlaufen Abwasserentsorgungsanlagen (Mischwasserkanal) der Stadtwerke Penzberg, welche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m beidseits der Anlagen- bzw. Leitungssachse von Bebauungen, Abgrabungen sowie Bepflanzungen freizuhalten sind. Der Bereich muss zudem jederzeit zugänglich sein. Eine Beschädigung oder Beeinträchtigung der Anlagen der Stadtwerke Penzberg muss stets ausgeschlossen werden. Bei unklarem Trassenverlauf wird gebeten Kontakt mit den Mitarbeitern der Stadtwerke Penzberg aufzunehmen außerdem sind bei Verdacht auf Beschädigungen die Mitarbeiter der Stadtwerke Penzberg unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im Bereich Am Schloßbichl / Christianstraße

Der bestehende Mischwasserkanal im Bereich der stromabwärts liegenden Straße Am Schloßbichl bzw. der Christianstraße ist gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kann es, bei entsprechend intensiven Niederschlägen, gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP, an Schächten im Bereich der Straße Am Schloßbichl / Christianstraße zu einem Überstau kommen. Zusätzlich gilt hierbei zu beachten, dass die hiervon betroffenen Schächte teilweise auf privaten Grundstücken liegen. Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 51 vorgesehen in deren Rahmen zahlreiche Kanalhaltungen in ihrer Dimension teilweise deutlich vergrößert werden sollen.

Die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle im Bereich der Straße Am Schloßbichl bzw. der Christianstraße ist aufgrund der derzeit vorherrschenden hydraulischen Situation aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden kann. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 51 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern (GEP-Maßnahme 33 und 52) können weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das dortige Kanalnetz angeschlossen werden.

Sollte es im Vorfeld der GEP-Maßnahme 51 durch die geplante Neubau- bzw. Erweiterungsmaßnahme auf dem Grundstück Fl. Nr. 1002/41 zu einer Mehrung der versiegelten Flächen mit einer damit verbundenen gesteigerten Abflussmenge kommen, so ist dies aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist daher auszuschließen, dass aufgrund der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen aus dem Flurstück 1002/41 keine signifikanten bzw. tatsächlich messbaren Verschlechterungen für Dritte entstehen. Dazu muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht mehr Abwasser vom Flurstück 1002/41 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf dem Flurstück 1002/41 selbst eine Rolle spielen. Vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen wird jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg empfohlen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Seeshaupter Straße 14 / 14 a, Fl. Nr. 1002/41 ist über die im westlichen bzw. östlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.